المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية
Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie
ANCFCC

رقم 47330/1

الرباط في 2024 07

المحافظ العام

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية

دورية عدد 434

الموضـوع: في شـأن إعمال مقتضـيات الفقرة الثانية من المادة 49 من القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، لقد طرح علي سؤال حول مدى إمكانية إعمال مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 49 من القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشـتركة للعقارات المبنية كما تم تغييره وتتميمه بخصـوص التشـطيب على الرهون التي تكون مقيدة بالرسـم العقاري الأصـلي بعد إخضـاع وعاء هذا الأخير لنظام الملكية المشـتركة ونقل الرهون المذكورة إلى الرسـوم العقارية الفرعية المؤسـسـة للأجزاء المفرزة تبعا لذلك.

فجوابا على السؤال المذكور ومن أجل توحيد العمل بينكم، يشرفني أن أنهي إلى علمكم ما يلي :

أولا : إن الغاية الأسـاسـية من مقتضـيات الفقرة الثانية من المادة 49 المذكورة التي جاء فيها : **"تنقل جميع التحملات المقيدة بالرسم العقاري الأصلي إلى الرسوم العقارية المستقلة. ويشطب عليها تلقائيا من الرسم العقاري الأصلي فيما يؤجل هذا التشطيب التلقائي في حالة الملكية المشتركة المنجزة على مراحل إلى حين استخراج آخر رسم عقاري مستقل"**، هي تطهير الرسـم العقاري الأصـلي من كافة التحملات التي كانت تنقله، وذلك من خلال التشـطيب التلقائي عليها من طرف المحافظ على الأملاك العقارية على إثر نقلها إلى الرسـوم العقارية الفرعية المؤسـسـة للأجزاء المفرزة، بحيث يصـبح وعاء الرسم العقاري الأصلي بعد إخضاعه لنظام الملكية المشتركة وتأسيس الرسوم العقارية للأجزاء المفرزة مشـتملا على الأجزاء المشـتركة فقط، ماعدا في حالة إنجاز الملكية المشـتركة على مراحل، والتي يؤجل بشأنها التشطيب التلقائي المذكور إلى حين استخراج آخر رسم عقاري فرعي.

شارع عبد الرحيم بوعبيد، برج A، حي الرياض • الرباط • الهاتف: 06.60.10.26.83/84 • الفاكس: 05.37.70.58.85 • البريد الإلكتروني: siège@ancfcc.gov.ma
Avenue Abderrahim Bouabid - Tour A - Hay Riad • Rabat • Tél. : 06.60.10.26.83/84 • Fax : 05.37.70.58.85 • E-mail : siège@ancfcc.gov.ma

ثانيا : من المعلوم، وفقا لمقتضيات المادة 7 من القانون رقم 18.00 المذكور، أن الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها لا يمكن أن تكون محلا للقسمة أو الحجز أو التفويت أو بيع جبري بمعزل عن الأجزاء المفرزة، كما لا يجوز لأي مالك مشترك أن يتصرف في نصيبه المفرز بمعزل عن جزئه الشائع في الأجزاء المشتركة العائدة له، وبالتالي فإن الإبقاء على التحملات مقيدة بالرسم العقاري الأصلي يصبح غير ذي موضوع ولا ينسجم مع هذه المقتضيات

ثالثا : إن المشرع ينص صراحة في الفقرة الأولى من المادة 49 المذكورة على أن الرسم العقاري الفرعي المتعلق بالجزء المفرز يؤسس مع الحصة المشاعة المرتبطة به من الأجزاء المشتركة، وهو ما ينسجم مع مقتضيات المادة 7 المشار إليها أعلاه، وينسجم كذلك مع نقل التحملات من الرسم العقاري الأصلي إلى الرسوم العقارية الفرعية والتشطيب التلقائي عليها من الرسم العقاري الأصلي المذكور على إثر ذلك، لأن تقييد تحمل معين برسم عقاري متعلق بجزء مفرز يفيد أن التحمل المذكور يشمل بالضرورة الجزء المفرز والحصة المشاعة المرتبطة به، وبالتالي فمن غير المجدي الإبقاء على هذا التضمين بالرسم العقاري الأصلي.

رابعا : انسجاما مع المقتضيات القانونية السالفة الذكر، وبالنظر إلى الغاية الأساسية من إقرار المشرع لمقتضيات المادة 49 كما تم بيانها أعلاه، فإن المقصود بعبارة "التحملات" المنصوص عليها في هذه المادة هو المفهوم الواسع للتحملات الذي يمكن أن يشمل حتى الرهون.

وبناء عليه، فإنه يمكنكم التشطيب على الرهون المقيدة بالرسوم العقارية الأصلية بعد نقلها إلى الرسوم العقارية الفرعية المؤسسة للأجزاء المفرزة على إثر إخضاع العقارات المعنية لأنظمة الملكية المشتركة، وذلك شريطة الإدلاء إليكم بموافقة المستفيدين من تلك الرهون على عملية النقل المذكورة وأداء وجيبات المحافظة العقارية المستحقة والتحقق من استيفاء باقي الشروط الشكلية والجوهرية المتطلبة قانونا.

وفي الأخير، أطلب منكم التقيد بمضمون هذه الدورية، والرجوع إلى عند الاقتضاء في شأن الصعوبات التي قد تعترضكم في التطبيق.

والســـلام

المحافظ العــام